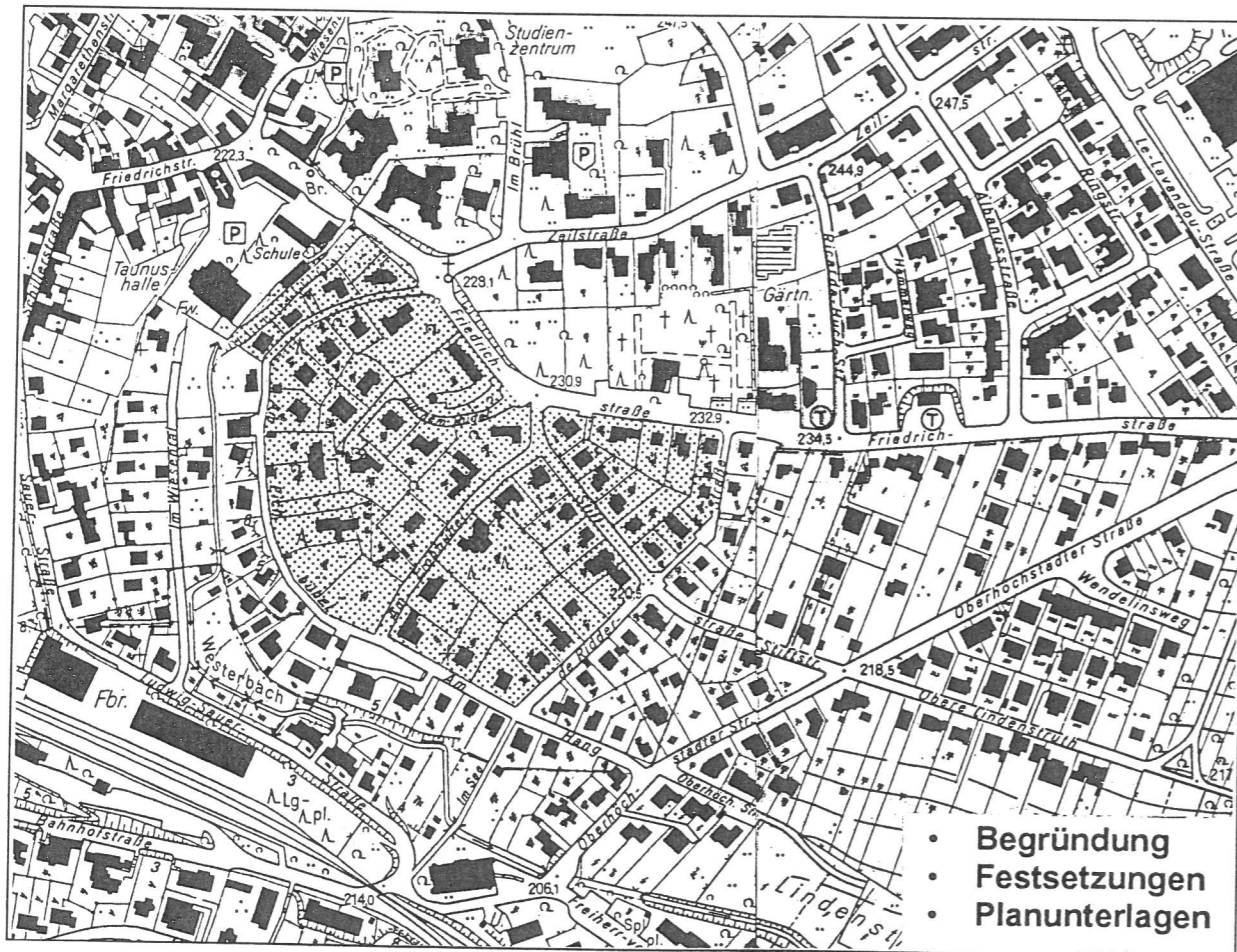


**BEBAUUNGSPLAN
MIT
INTEGRIERTEM
LANDSCHAFTSPLAN**

**SÜDLICH DER FRIEDRICHSTRASSE
TEIL 2**

S 182/96

10/98



INHALT

- Begründung
- Festsetzungen
- Planunterlagen

1. Erfordernis der Planaufstellung

2. Rechtsgrundlagen

3. Lage im Stadtgebiet

4. Geltungsbereich

5. Übergeordnete Planungsvorhaben

6. Ziele der Bebauungsplanung

7. Städtbauliche und landschaftliche Bestandsanalyse

7.1 Untersuchungsmethodik

7.1.1 Bestandsdatei

7.2 Städtebau

7.2.1 Topographie und Bebauung

7.3 Landschaft

7.3.1 Nutzung und Vegetation

- Bestandsplan o. M.

8. Bauliches und grünordnerisches Konzept

- Detailplan Gestaltung M. 1 : 500

9. Zeichnerische und textliche Festsetzungen

9.1 Bebauung

- 9.1.1 Art der Nutzung
- 9.1.2 Umgrenzung der überbaubaren Flächen
- 9.1.3 Grundfläche
- 9.1.4 Höhe der baulichen Anlagen
- 9.1.5 Geschoßfläche
- 9.1.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
- 9.1.7 Weitere Festsetzungen

9.2 Landschaft

9.3 Verkehr

9.4 Technische Ver- und Entsorgung

9.5 Umwelt

9.6 Textliche Festsetzungen

- 9.6.1 Nachrichtliche Übernahmen bzw. Hinweise
- 9.6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 9.6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

10. Planstatistik und Umsetzungsmodalitäten

Anhang

Planunterlagen Bestand und Recht M. 1 : 500

**Begründung zum Bebauungsplan
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

1. Erfordernis der Planaufstellung

Durch den Ausgang des Entscheides über das Bürgerbegehren am 05.03.1995 wurde bestimmt, daß für den betreffenden Bereich ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt wird mit dem Inhalt, die vorhandene Bebauung hinsichtlich Art und Maß der bisher in diesem Gebiet vorhandenen Nutzung, deren Bauweise und der absolut überbaubaren Grundstücksfläche festzuschreiben und den wertvollen Baumbestand zu erhalten.

Kronberger Zeitung
Nr. 36 Dat. 11.02.95

Auszug



Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Kronberg im Taunus

**Bekanntmachung
über den Tag und den Gegenstand
des Bürgerentscheides**

I. Die Stadtverordneten-Versammlung der Stadt Kronberg im Taunus hat gemäß § 55 Abs. 1 des Hessischen Kommunalwahlgesetzes (KWG) in der Fassung vom 19. 10. 1992 (GVBl. I S. 582) durch Beschluß vom 2. 2. 1995 bestimmt, daß der

Bürgerentscheid
zur Aufstellung eines
Bebauungsplanes mit Veränderungssperre
in der Stadt Kronberg im Taunus
am **Sonntag, dem 5. 3. 1995** stattfindet.

II. Die im Bürgerentscheid zu entscheidenden Fragen (§ 55 Abs. 2 Nr. 2 KWG) lauten:

1. Sind Sie dafür, daß für das in der abgebildeten Karte näher bezeichnete Gebiet, das von der Friedrichstraße, der Oberhöchstädter Straße, der Ludwig-Sauer-Straße und den vorhandenen Bebauungsplänen Nr. 310 und 304 im Bereich der Schillerstraße begrenzt wird, ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt wird mit dem Inhalt, die vorhandene Bebauung hinsichtlich Art und Maß der bisher in diesem Gebiet vorhandenen Nutzung, deren Bauweise und der absolut überbaubaren Grundstücksfläche festzuschreiben und den wertvollen Baumbestand zu erhalten?
2. Sind Sie weiterhin dafür, daß für das genannte Gebiet eine Veränderungssperre beschlossen wird mit dem Inhalt, daß Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt und vorhandene bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen?

III. Erläuterungen des Magistrats (§ 55 Abs. 2 Nr. 3 KWG):

Die „Bürgerinitiative für vernünftiges Bauen in Kronberg“ nimmt einige in jüngster Vergangenheit ergangene Baugenehmigungen zum Anlaß, ihre Sorge über die Erhaltung des Charakters der Wohngebiete, insbesondere in Schönberg, zum Ausdruck zu bringen. Sie bedient sich dabei des neugeschaffenen Instrumentes des „Bürgerbegehrens und Bürgerentscheids“, um zu erreichen, daß die Stadt aufgerufen wird, anstelle von Einzelentscheidungen ihre städtebauliche Verantwortung dadurch wahrzunehmen, daß sie mit den Bürgern Bauleitplanung betreibt mit dem Ziel, einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen, der den Charakter der Wohngebiete erhält und für Eigentümer und Investoren verbindlich ist. Aus diesen Gründen beantragt die Bürgerinitiative, in einem Bürgerentscheid gem. § 8b Hess. Gemeindeordnung die beiden vorbezeichneten Fragen zur Abstimmung zu bringen. Zu diesem Bürgerentscheid vertreten Magistrat und Stadtverordneten-Versammlung folgende Auffassung: Der heute vorhandene Gebietscharakter im fraglichen Gebiet ist zu erhalten. Dennoch empfehlen Magistrat und Stadtverordneten-Versammlung den Wahlberechtigten zum Bürgerentscheid mit

NEIN

zu stimmen, weil die Gefahr gesehen wird, daß durch die gewählte Formulierung der

FESTSCHREIBUNG

Jegliche bauliche Entwicklung ausgeschlossen wird. Des weiteren sind die städtischen Gremien der Auffassung, daß die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gesamtgebiet für die Zielerreichung
- ERHALTUNG DES GEBIETSCHARAKTERS -
ungeeignet und zu unflexibel ist. Aus Sicht der städtischen Gremien genügen für Teilgebiete auch einfache Bebauungspläne. Für das Wiesental besteht bereits ein Bebauungsplanentwurf, der nur zur Rechtskraft zu bringen ist. Die Veränderungssperre ist überflüssig, weil sie in diesem Wortlaut nicht anwendbar ist.

Kronberg im Taunus, 9. Februar 1995

Der Magistrat der Stadt Kronberg im Taunus
Gerhard Müller, Stadtkämmerer

Auszug

Bürgerentscheid geht am 5. März über die Bühne

Von Matthias Kliem

Kronberg. – Es ist vollbracht: In seiner zweiten Sondersitzung hat das Parlament den Weg zum Bürgerentscheid endgültig geebnet. Einstimmig beschlossen die Stadtverordneten die Zulässigkeit und den Termin. Am 5. März, zwei Wochen nach der Landtagswahl, entscheiden die Bürger nun über die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Schönberger Gebiet zwischen Friedrich-, Oberhöchstädter-, Ludwig-Sauer- und Schillerstraße.

Das Problem der Befangenheit erledigte sich, nachdem zahlreiche Stadtverordnete den Sitzungssaal verlassen hatten. „Wir wollen dem Bürgerentscheid nicht im Wege stehen und für einen juristischen Streit keinen Anlaß liefern“, erklärte SPD-Fraktionschef Peter Stuckenschmidt stellvertretend. Politiker von SPD, UBG und Grünen bekräftigten gleichwohl, daß sie nach wie vor keine Befangenheit bei der ersten Abstimmung über den Bürgerentscheid sehen.

Der Vorsitzende der CDU-Fraktion, Stephan Ruegg, präsentierte dem Parlament jedoch die Stellungnahmen von Städtetag sowie Städte- und Gemeindebund. Wie berichtet, hatten die beiden Gemeindevertretungen bei der ersten Sondersitzung Befangenheit bei Stadtverordneten ausgemacht, die in dem betroffenen Gebiet wohnen. Das Kreisrechtsamt war entgegengesetzter Auffassung. Vor diesem Hintergrund stellte

denn auch das Parlament mit den Stimmen von CDU, FDP und dem Stadtältesten Dr. Gerhard Beier eine Befangenheit fest.

Der Termin 5. März war indes unstrittig, nachdem Stadtrat Gerhard Müller erklärt hatte: „Beschließen Sie diesen Tag. Wir schaffen das, auch wenn es vielen im Rathaus wieder Wochenendarbeit beschert.“ Die Koalition hatte ihre Zustimmung zu diesem Termin von dieser Aussage abhängig gemacht. Mit dem 5. März ist nun auch die 30-Tage-Frist gewahrt. Nach Auskunft Müllers waren die Gemeindevertretungen ebenfalls der Auffassung, daß diese Zeitspanne, die sich am Kommunalen Wahlgesetz orientiert (wir berichteten), auch beim Bürgerentscheid einzuhalten ist.

Um die Rechtssicherheit in allen Punkten zu gewährleisten, wiederholte das Parlament auch die Abstimmung zur inhaltlichen Bewertung des Bürgerbegehrens. Erneut empfahl die Mehrheit von CDU und FDP den Bürgern, mit „Nein“ zu stimmen. Als Grund wird die Formulierung einer Festschreibung der Bebauung ins Feld geführt.

Der Umstand, daß Bürgermeister Wilhelm Kreß sich vom Widerspruch des Magistrats öffentlich distanzierte, soll unterdessen den Landrat beschäftigen. „Wir wollen eine Klärung“, so Müller. Nach Auffassung des Stadtrats habe Kreß als Sprecher des Magistrats auch dessen Meinung zu vertreten.

Die 1995 abgehaltenen Bürgerversammlungen ergaben allerdings, daß aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauflächen geeignete und umfeldverträgliche Um- und Neubaumaßnahmen möglich sein müßten und die Bebauungsplanung diesbezügliche Entwicklungsvorgaben aufzuzeigen und festzusetzen habe.

2. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2.253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486) in Verbindung mit den §§ 5 und 5.1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I, S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.1996 (GVBl. I, S. 382) aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 479).

Die in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthaltene Landschaftsplanung wird auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 481) in Verbindung mit § 4 des Hessischen Naturschutzgesetzes vom 19. 09.1980 (HeNatG) (GVBl. I, S. 309 II 881 - 17, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994, GVBl. I, S. 775), durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

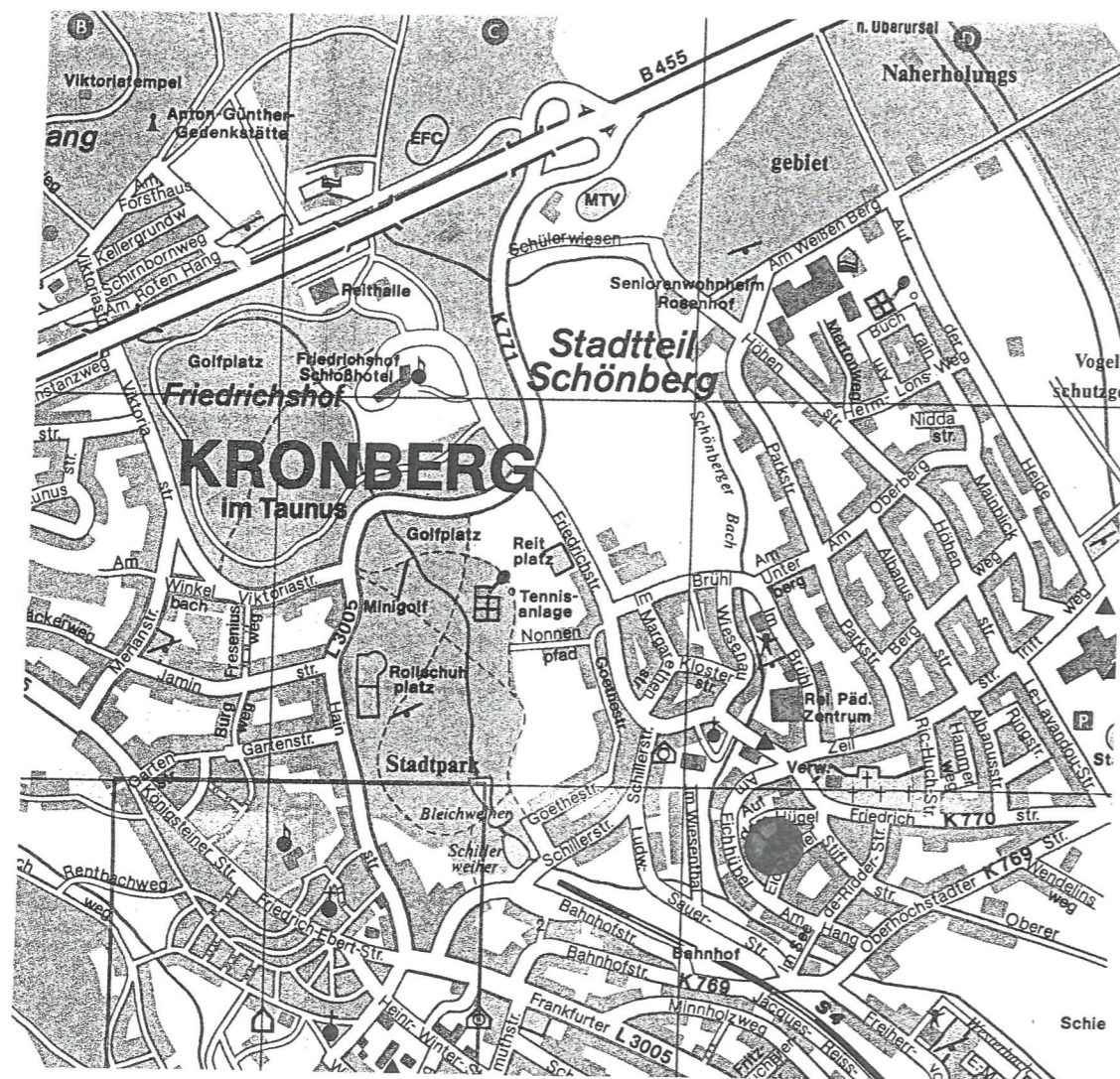
Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 HBO in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. I, S. 655 - 706) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (GVBl. I, S. 775), durch diesen Bebauungsplan als Satzung erlassen.

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes und die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung 1990 i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

3. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Schönberg und befindet sich in einem überwiegend bebauten Zustand. Mit seiner nordwestlichen Seite tangiert das Teilgebiet die Gemeinbedarfszone des Ortskernes mit seinen kulturellen, schulischen, sozialen und kirchlichen Zwecken dienenden Einrichtungen und Anlagen, mit seiner nordöstlichen Seite den Schönberger Friedhof nördlich der Friedrichstraße. Die übrigen Teilgebietsgrenzen sind von größtenteils locker bebauten Wohnbereichen umgeben.

Ausschnitt Stadtplan Kronberg im Taunus, M 1 : 15.000



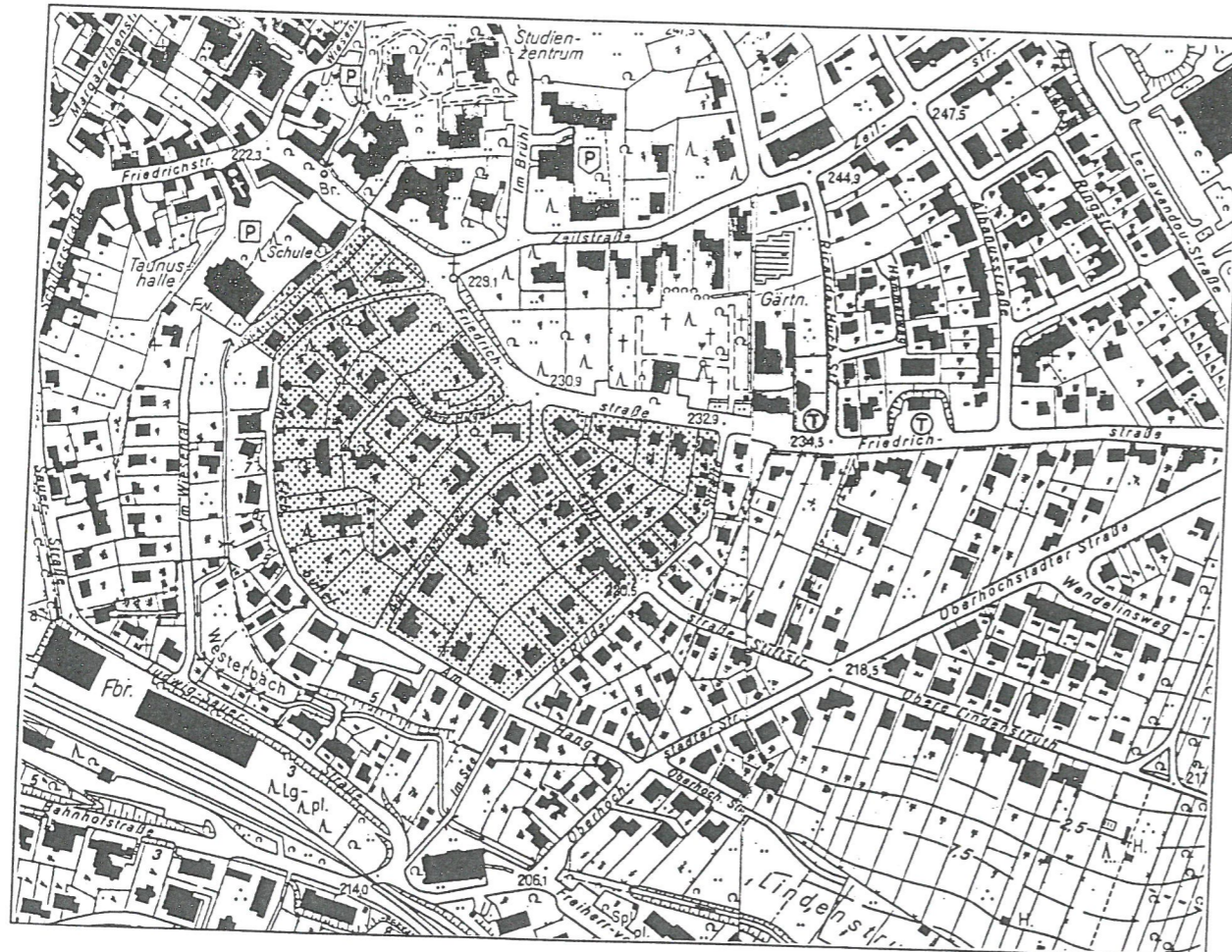
4. Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,5 ha.

Es wird begrenzt durch:

- im Norden:
die "Friedrichstraße"
- im Osten:
die "de-Ridder-Straße" (einschließlich),
- im Süden:
die Straßen "Am Hang" und "Am Eichenbüchel"
- im Westen:
ab Parzelle Nr. 423/122 den Westerbach

Ausschnitt Deutsche Grundkarte, M 1: 5.000

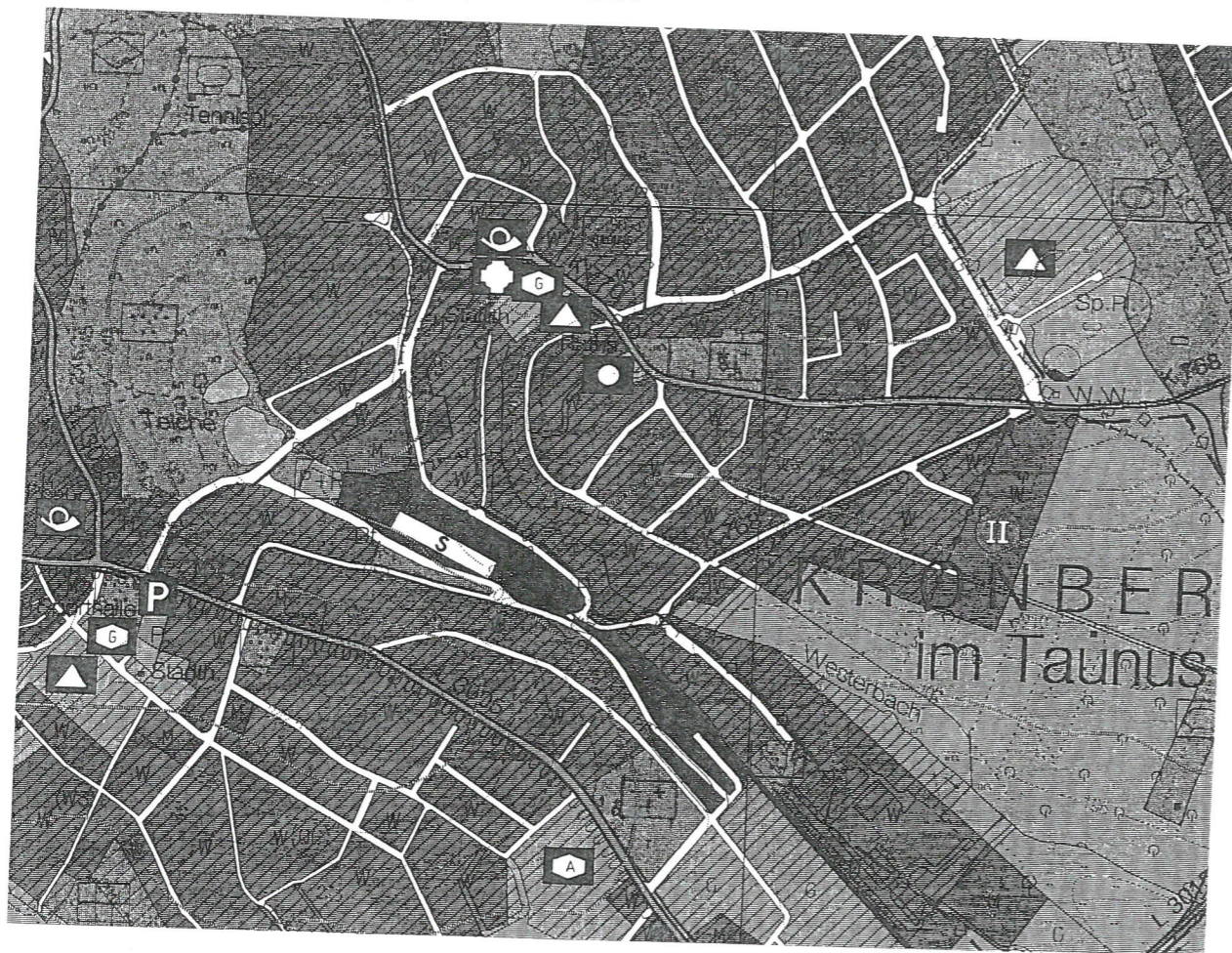


5. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Regionale Raumordnungsplan Südhessen (RROPS) von 1995 stellt den Geltungsbereich als Siedlungsfläche Bestand dar.

Der für die Stadt Kronberg i. Ts. verbindliche Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt am Main mit den bis Dezember 1996 genehmigten und bekannt gemachten Veränderungen weist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche Bestand aus.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1 : 10.000

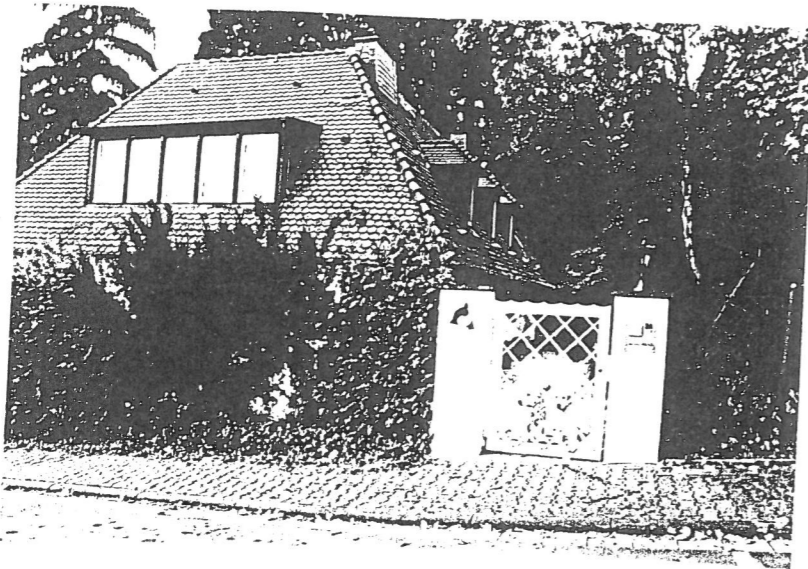


6. Ziele der Bebauungsplanung

Für die zukünftige städtebauliche Entwicklung des Gebietes soll gewährleistet werden, daß der derzeitig aufgelockerte Charakter erhalten bleibt.

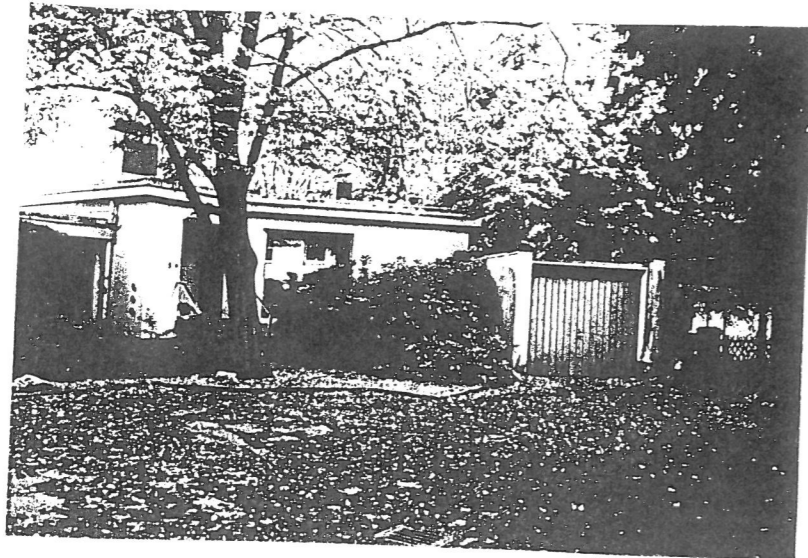
Aus der vorgenannten Prämisse liegen dem Bebauungsplan folgende Leitbilder zugrunde

- Die zukünftige Bebauung soll sich an der bestehenden kleinteiligen und landschaftskonformen Bebauung orientieren. Ziel ist die Herstellung von Einzel- oder Doppelhäusern.

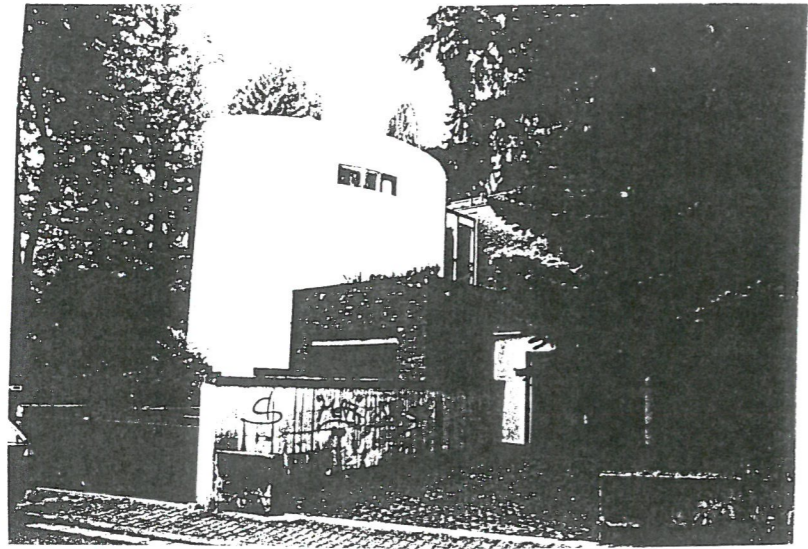


Gebietsspezifische
Bautenbeispiele
ohne Wertung!

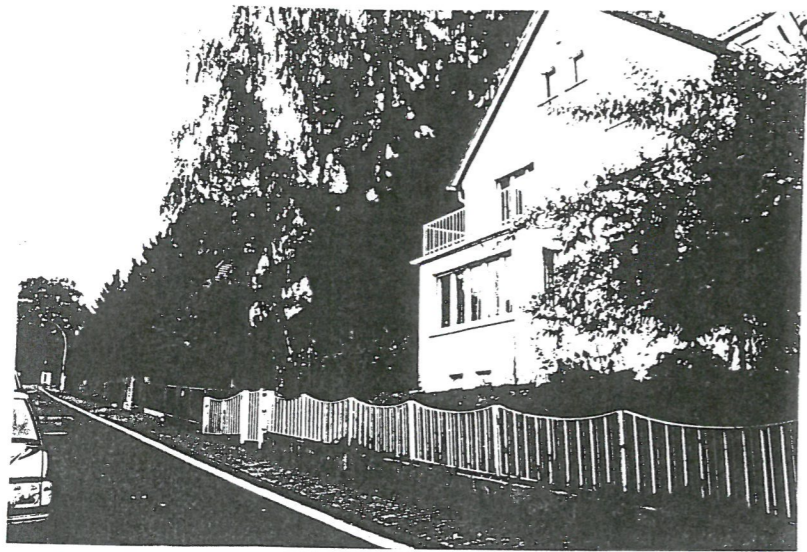
1



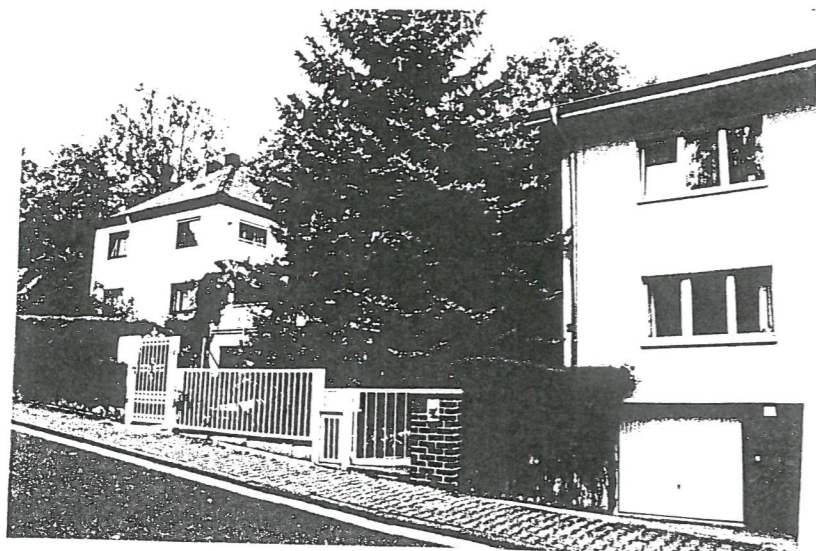
2



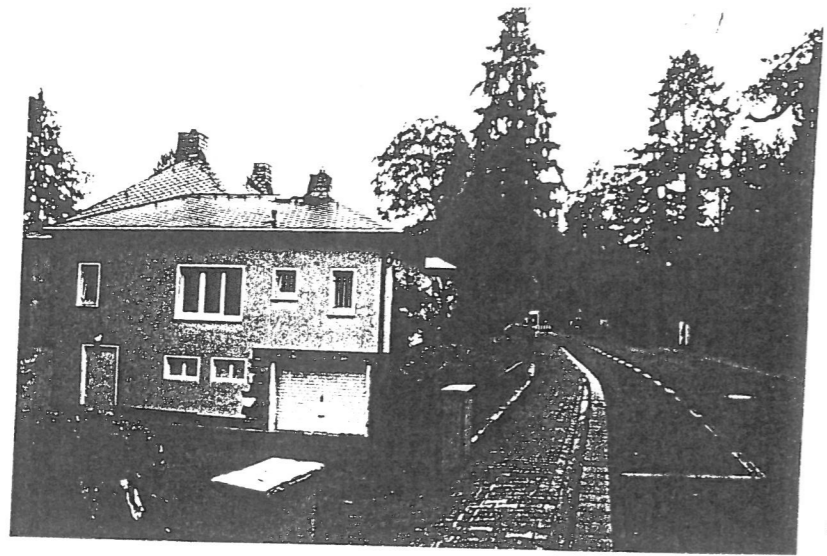
3



4



5



- Als Bebauungsstruktur soll die aufgelockerte offene Bauweise mit hohem Grünanteil beibehalten werden, insbesondere beeinflusst durch Grundstücksgröße, Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, Gebäude und Grenzabstände.
- Sicherung maßvoller Erweiterungsmöglichkeiten bei bebauten Grundstücken durch An- und Neubauten, soweit der Baumbestand dies zulässt und ein vergleichbares Nutzungsmaß der Nachbarschaft dies erlaubt.
- Gestaltungsfestsetzungen, insbesondere über die zulässigen Gebäudehöhen an Hangkanten und steil abfallenden Böschungsf lächen.
- Parzellenteilung für Neubaumöglichkeiten nur bei großen Grundstücken, soweit die Erschließung gesichert ist.
- Freihaltung der Kronendurchmesser (Wurzelbereich) der Bäume von Bebauung, soweit diese nicht bereits bebaut sind bzw. zwingende Gründe eine Abweichung erfordern. Dabei soll jedoch ein Mindestabstand von 5 m zum Stamm nicht unterschritten werden.
- Erhaltung des wertvollen, gebietsprägenden Gehölzbestandes sowie notwendige Ergänzungen durch passende Arten.

- Beibehaltung und Erneuerung der Verkehrsflächengestaltung

Festsetzung von Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zur Sicherung der Erschließung der zweiten Baureihen.

7. Städtebauliche und landschaftliche Bestandsanalyse

7.1 Untersuchungsmethodik

Da sich der Bebauungsplan zu einem wesentlichen Teil an dem Bestand orientieren soll, war es erforderlich detaillierte Erhebungen in dem Gebiet durchzuführen. Auf diesen Grundlagen wurden Datenblätter angefertigt, die für jedes einzelne Grundstück die wesentlichen, für die Bauleitplanung relevanten Informationen, enthalten:

- Grundstücksfläche
- überbaute Fläche
- Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche
- Geschößzahl
- Geschößfläche
- Verhältnis der Geschößfläche zur Grundstücksfläche
- Bauweise
- Dachform
- Dachneigung

Damit konnte die bauliche Gestalt wie sie sich im Bestand darstellt herausgearbeitet werden. Typische Merkmale und störende Elemente wurden erkannt und katalogisiert.

7.1.1 Bestandsdatei

Anmerkung:

Die Ausnutzungsdaten orientieren sich an der optischen Erfassung und beinhalten noch keine Vollgeschoß- sowie Haupt- und Nebengebäudeklassifizierung.

Die Geschößzahl als auch die Grundflächen- (GRZ) und Geschößflächenzahlen (GFZ) sind deshalb des öfteren zu hoch angesetzt. Die vorliegende Entwurfsplanung setzt sich mit den genannten Belangen detailliert auseinander und behandelt die angesprochenen Werte restriktiv (vergl. Schemaschnitte und Ausnutzungsdaten).

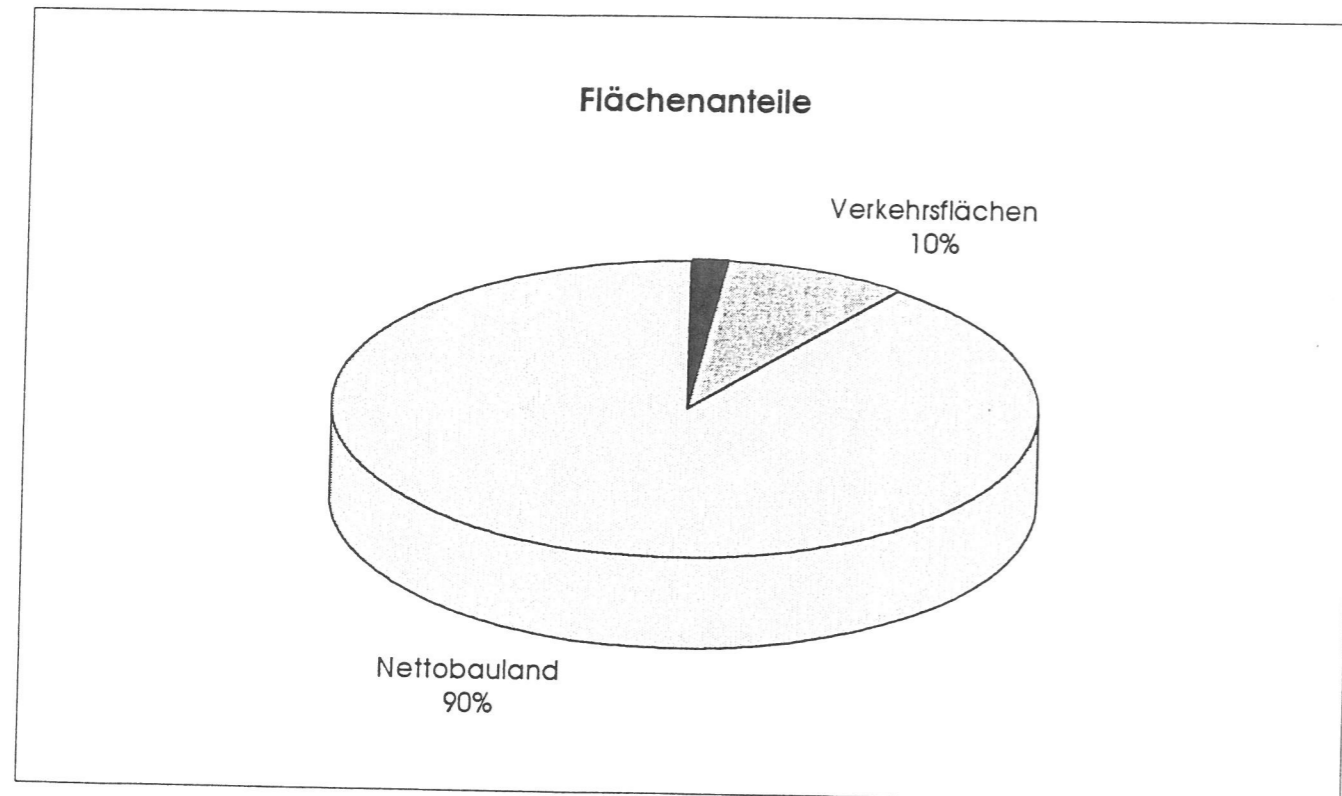
Bebauungsplan Südlich der Friedrichstraße Teilbereich 2 Stadt Kronberg im Taunus
Bestandsanalyse Stand: 24.10.96

Nr.	Flur- stück	Fläche in m²	überbaute Fläche in m²	GRZ	Geschoß- zahl	Geschoß- fläche	GFZ	Bauweise E/D/H	Dach- form	Dach- neigung	sonst. Feststellg.
Teilbereich 2											
59	423/122	654	134	0,20	K + I + D	402	0,61	E	S	> 45 °	
60	127/4	137									
60	127/3	539	128	0,19	K + I	225	0,33	E	S	30 - 45 °	
61	127/5	708	160	0,23	I	160	0,13	E	W	30 - 45 °	
62	338/127	362									
62	337/127	487	86	0,10	II	171	0,20	D	W	30 - 45 °	
63	339/127	324	68	0,21	II	135	0,42	D	W	30 - 45 °	
64	124/27	2.177	489	0,22	III	1466	0,67	E	S	< 30 °	
65	124/24	652	140	0,21		385	0,59	E	Z	> 45 °	
66	124/25	781	157	0,20	K + I	313	0,40	E	S	< 30 °	
67	124/14	996	144	0,14	II	288	0,29	E	S	30 - 45 °	?
68	124/13	859	177	0,21	K + I + D	530	0,62	E	S	> 45 °	
69	124/10	921	117	0,13	I + D	234	0,25	D	S	> 45 °	
70	124/11	1092	117	0,11	I + D	234	0,21	D	S	> 45 °	
71	124/29	3312	264	0,08	I + D	447	0,13	E	S	> 45 °	
72	124/31	1.109									im Bau
73	124/30	1.109	165	0,15	II	312	0,28	E	F/S	< 30° / 0°	
74	124/6	1.104	123	0,11	K + I	247	0,22	E	W	30 - 45 °	
75	124/21	1.360	185	0,14	I	185	0,14	E	F	0°	?
76	124/26	768	189	0,25	I	189	0,25	E	W	< 30 °	
77	124/17	771	166	0,22	I	166	0,22	E	S	30 - 45 °	
78	124/28	2.327	285	0,12	II	513	0,22	E	S	30 - 45 °	
79	124/19	803	148	0,18	K + I	295	0,37	E	S	< 30 °	
80	124/20	1.012	162	0,16	II	299	0,30	E	S	< 30 °	
81	124/7	1.200	212	0,18	I	423	0,35	E	S	30 - 45 °	
82	124/8	1708	180	0,11	I + D	361	0,21	E	W	> 45 °	
83	91/37	60									
83	91/32	704	195	0,25	II	367	0,48	E	Z	30 - 45 °	
84	91/38	500	115	0,23	II	230	0,46	E	P	< 30 °	
85	348/91	545	96	0,18	II	192	0,35	E	W	30 - 45 °	
86	350/91	718	116	0,16	II	210	0,29	E	S	> 45 °	
87	351/91	810	92	0,11	II	177	0,22	E	S	> 45 °	
88	353/91	505	117	0,23	II	206	0,41	E	W	30 - 45 °	
89	363/91	498	147	0,29	K + II	332	0,67	E	S	30 - 45 °	
90	362/91	500	68	0,14	II	136	0,27	E	Z	< 30 °	
91	334/91	515	110	0,21	K + I	219	0,43	E	W	< 30 °	
92	355/91	764	135	0,18	K + II	406	0,53	E	S	< 30 °	
93	375/91	732	70	0,10	K + I + D	210	0,29	E	S	> 45 °	
94	374/91	809	124	0,15	II	247	0,31	E	W	30 - 45 °	
95	91/35	726	137	0,19	K + II	353	0,49	E	W	> 45 °	
96	91/36	589	142	0,24	K + I	284	0,48	E	W	< 30 °	
97	385/91	3.450	289	0,08	K + I	531	0,15	E	W	30 - 45 °	
98	91/47	1.229	140	0,11	I + D	280	0,23	E	S	> 45 °	
99	91/46	850	162	0,19	I + D	324	0,38	E	S	> 45 °	
100	414/91	1.017	127	0,12	I	127	0,12	E	S	30 - 45 °	
101	439/91	995	110	0,11	I	110	0,11	E	S	> 45 °	
102	438/91	837	150	0,18	K + I + D	403	0,48	E	W	> 45 °	?

Bebauungsplan Südlich der Friedrichstraße Teilbereich 2 Stadt Kronberg im Taunus
Bestandsanalyse Stand: 24.10.96

Nr.	Flur- stück	Fläche in m ²	überbaute Fläche in m ²	GRZ	Geschoß- zahl	Geschoß- fläche	GFZ	Bauweise E/D/H	Dach- form	Dach- neigung	sonst. Feststellg.
103	91/18	905	177	0,20	I + D	291	0,32	E	S	> 45 °	
104	91/17	886	89	0,10	I + D	152	0,17	E	S	> 45 °	
105	368/91	738	135	0,18	II	218	0,29	E	Z	> 45 °	
106	369/91	700	165	0,24	K + II	357	0,51	E	S	30 - 45 °	
107	357/91	724	125	0,17	K + I + D	328	0,45	E	S	> 45 °	
108	383/91	724	115	0,16	II	182	0,25	E	W	30 - 45 °	
Straße	91/20	574									
Straße	91/51	1.296									
Straße	91/53	914									
Straße teilw.	121/3	570									
Straße teilw.	91/34	1216									
Straße privat	124/22	941									

Flächenbilanz			
	m ²		
Grundfläche	7.437	Durchschnittliche GRZ	0,15
Geschoßfläche	14.847	Durchschnittliche GFZ	0,30
	m ²	%	
Nettobauland	49.302	89,95	
Private Verkehrsfläche	941	8,34	
Öffentliche Verkehrsflächen	4.570	1,72	
Bruttobauland	54.813	100,00	



BESTANDSANALYSE
ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE

UNBEBAUT

I

I + D

II

K + I + D

II + D

K + II

III

III + D

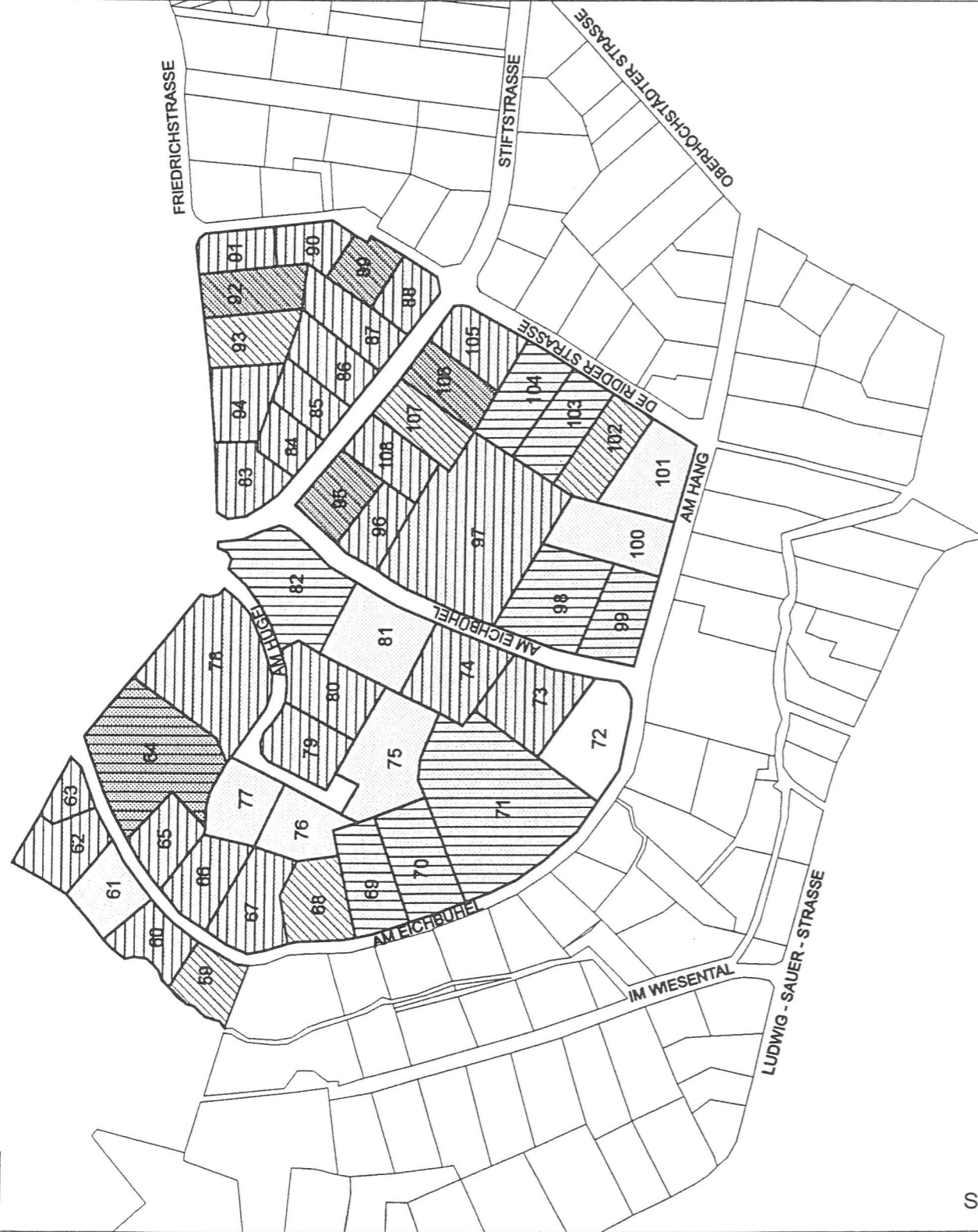


AZ.: S 182/95 DATUM: 20.11.96 UH

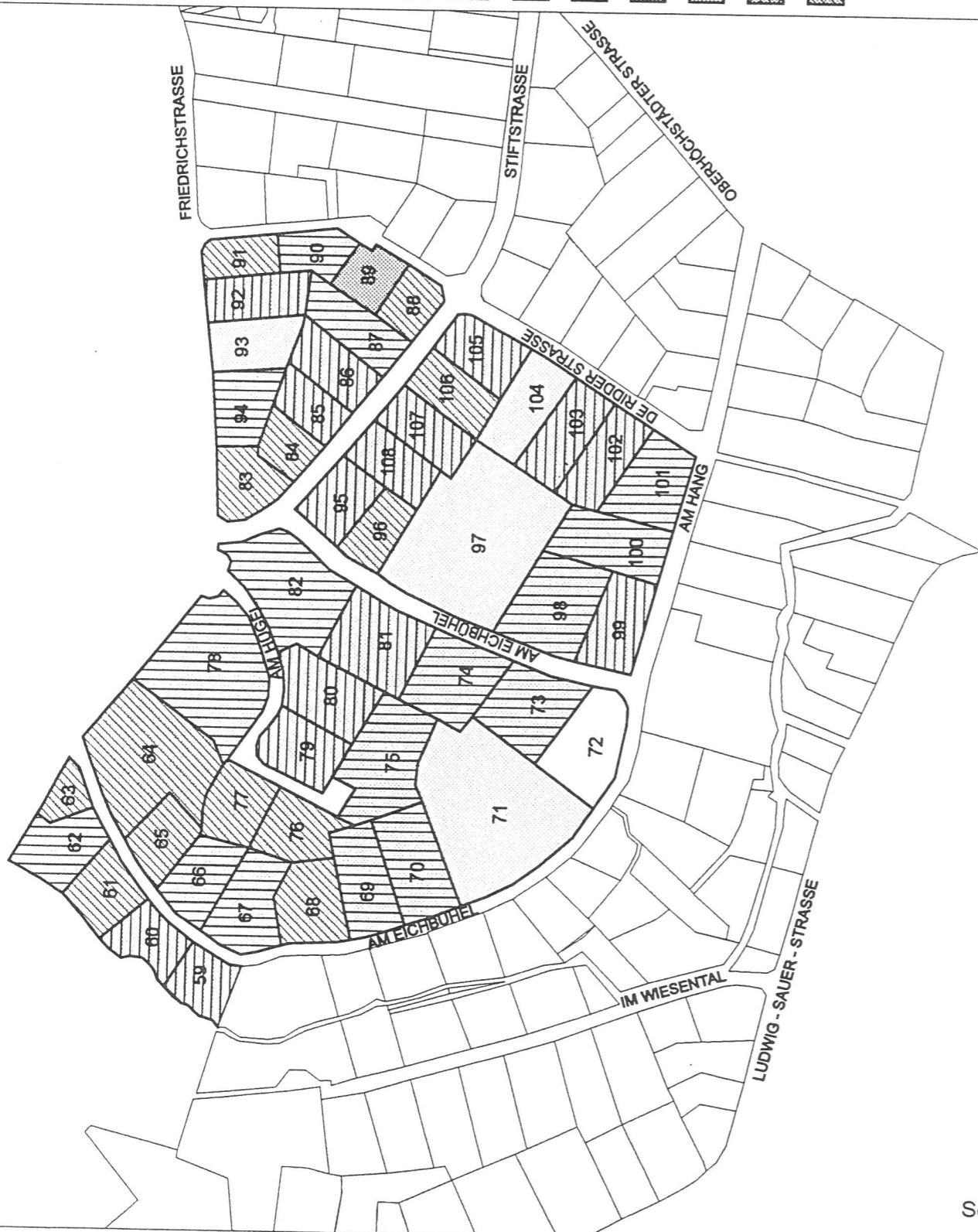
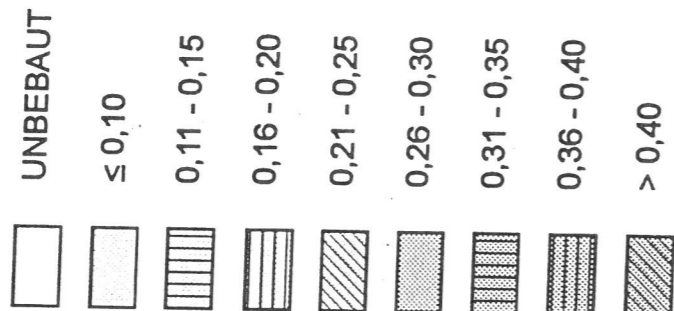
PLANERGRUPPE ASL

KIRSCHBAUMWEG 6
60489 FRANKFURT

TEL.: 069 / 78 88 28
FAX.: 069 / 789 62 46



BESTANDSANALYSE
GRZ



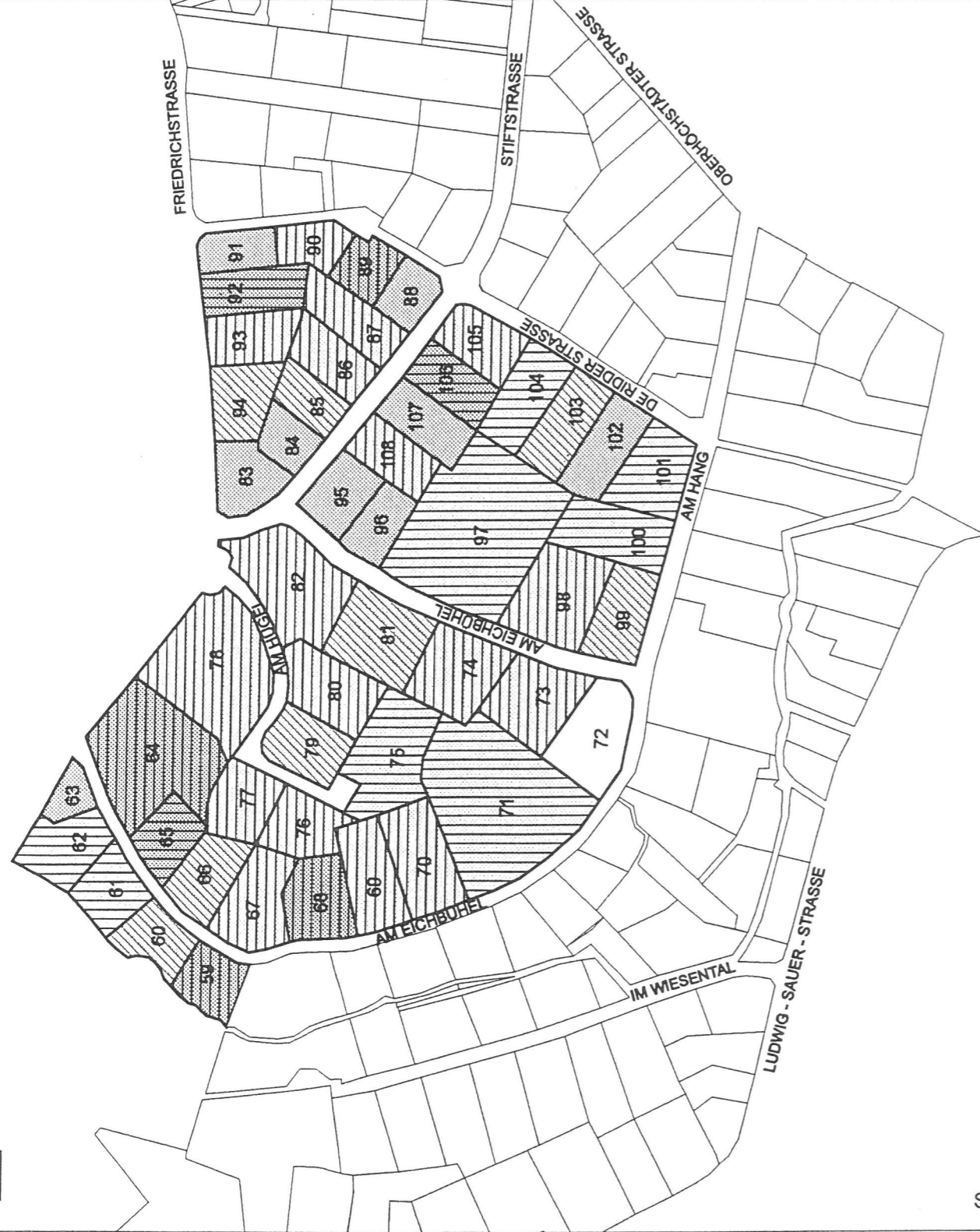
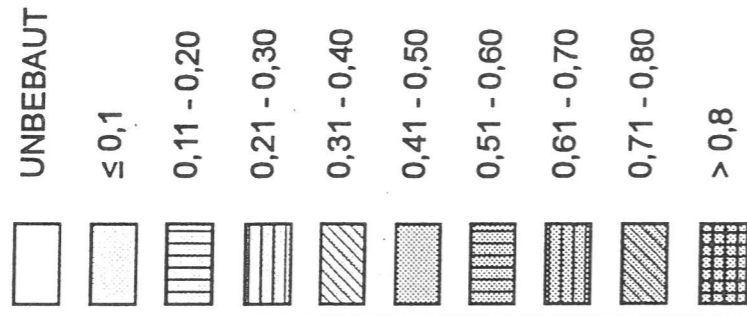
AZ.: S 182/95 DATUM: 20.11.96 UH

PLANERGRUPPE ASL

KIRSCHBAUMWEG 6
60489 FRANKFURT

TEL.: 069 / 78 88 28
FAX.: 069 / 789 62 46

BESTANDSANALYSE
GFZ



7.2 Städtebau

7.2.1 Topographie und Bebauung

Das Gelände fällt von einem Höchstpunkt mit einer Höhe von 236,00 m über NN zwischen den Straßen "Am Hang" und "Auf dem Hügel". In nördlicher Richtung fällt das Gelände mit einem Gefälle von bis zu 20 % auf eine Höhe von 224,30 m über NN an der nördlichsten Ecke des Geltungsbereiches. In süd-östlicher Richtung fällt das Gelände mit einer schwächeren Hangneigung von ca. 10 %. Die südlichste Ecke, die im Kreuzungsbereich "Am Hang" und "de-Ridder-Straße", liegt auf einer Höhe von ca. 212,90 m über NN. Die Hanglage prägt das Ortsbild in diesem Bereich entscheidend mit.

Das Gebiet ist zu einem Großteil mit freistehenden Einzelhäusern bebaut, die in ihrer überbauten Fläche und Höhe sehr stark variieren. Insgesamt dominiert der Eindruck einer aufgelockerten Bebauung mit hoher Durchgrünung und einem sehr hohen Wohnwert.

Im östlichen Bereich ist eine offene Blockrandbebauung vorhanden, die durch entsprechende Bebauung noch stärker betont werden kann.

Das Gebiet "Auf dem Hügel" stellt einen gesonderten Bereich dar, ausgerückt bzw. abgegrenzt durch das Tor an der Friedrichsstraße und die umfeldprägenden Mammutbäume.

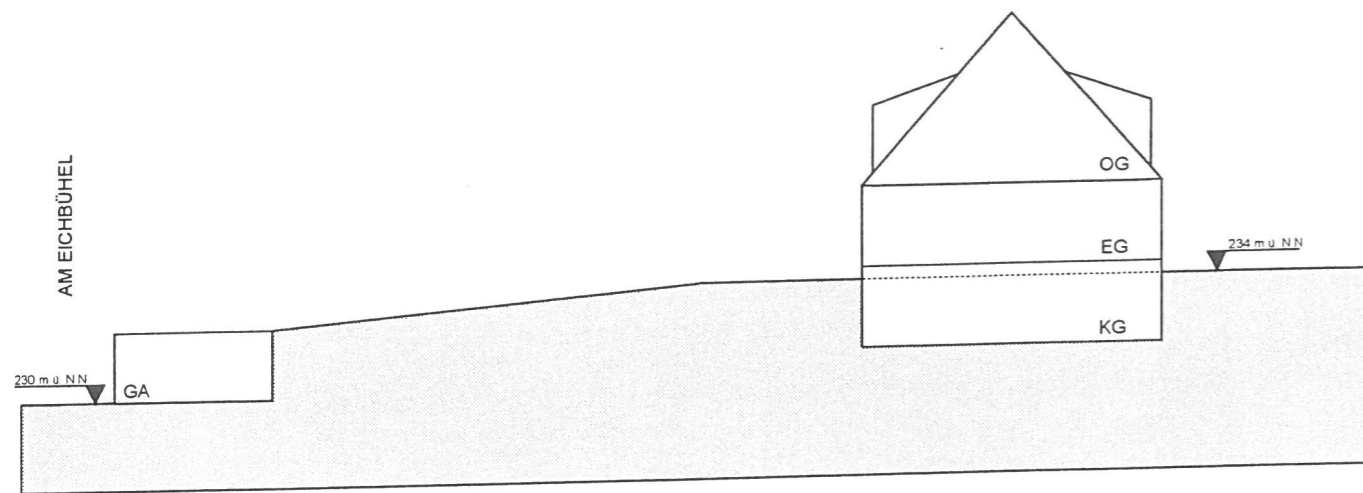
Durch die Orientierung zur Friedrichsstraße hin, hat das denkmalwerte Gebäude auf Parzelle 124/28 keine direkten Auswirkungen auf das Wohngebiet.

Entlang der Straße "Am Eichbühl" fallen vor allem die Gebäude in außergewöhnlicher Architektur auf, wirken dabei aber nicht störend.

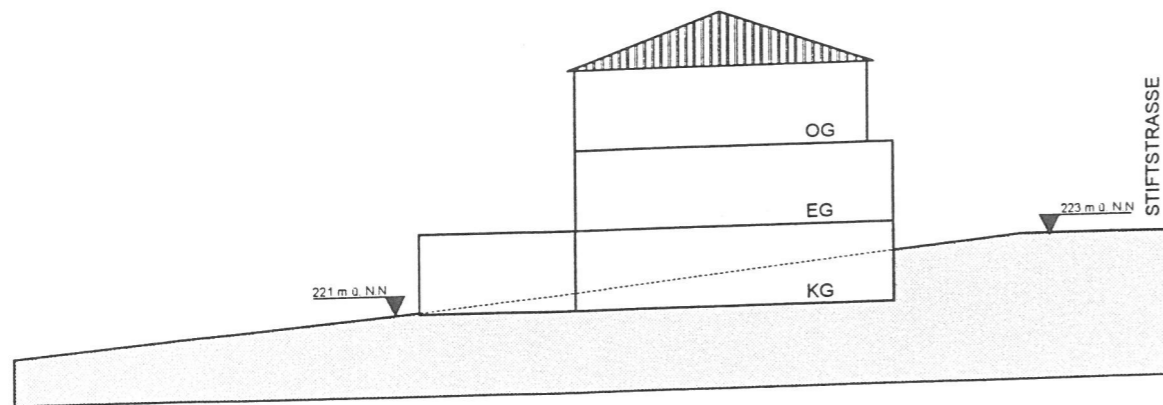
Überdimensioniert und ungeschickt platziert ist das Gebäude Ecke Friedrichstraße/
Am Eichenbühl. Eine ortsbildgerechte und prägende Gestaltung des besagten
Eckgrundstücks wurde damit vergeben.

Im Bestand fehlen häufig die notwendigen Kinderspielplätze oder sie sind zu klein
bemessen. Auf die Verpflichtung zur Anlage von Kleinkinderspielplätzen bei Ge-
bäuden mit mehr als drei Wohnungen nach § 9 Abs. 3 HBO, wird hingewiesen.

Schemaschnitte Bebauung, o. M.



SYSTEMSCHNITT AM EICHBÜHEL 7 / 9



SYSTEMSCHNITT STIFTSTRASSE 10

7.3 Landschaft

7.3.1 Nutzung und Vegetation

Im Geltungsbereich wird die Nutzung durch Einzel- und Doppelhäuser mit parkartigen Gärten geprägt. Die Gärten sind größtenteils durch Rasenflächen mit einem wertvollen Baumbestand besetzt. Neben vielen Laubbäumen, z. B. Birken, Erlen und Eichen gibt es einige Nadelbäume wie Fichten oder Kiefern, aber auch Exoten, wie z. B. Mammutbäume.

Der Anteil der Bodendecker und Staudenflächen ist gering. Nutzgärten gibt es fast keine. Allerdings gibt es noch Relikte von Obstwiesen. Der Anteil der versiegelten Flächen in den Gärten ist gering. Die Gartenflächen sind im Verhältnis zu den überbauten Flächen ausgewogen.

Insbesondere in dem Bereich zwischen der "de-Ridder-Straße, der Straße "Am Hang", der "Stiftstraße", der Straße "Am Eichenbühel" entsteht durch die Blockrandbebauung ein großer zusammenhängender Grünbereich mit einer Vielzahl von Bäumen.

Dieses parkartige Areal prägt das Ortsbild entscheidend mit.

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden die erhaltenswerten und ortsbildprägenden Einzelgehölze erfaßt und kartiert, wobei folgende Bewertungskriterien angewendet wurden:

- wertvolle Gruppen
- besondere Größe, hohes Alter
- Seltenheit
- im Umfeld markante Wirkung

Die durch die Baumschutzsatzung der Stadt Kronberg geschützten Bäume sind im Plan nicht gesondert dargestellt. Lediglich die Bäume und Baumgruppen, die das Ortsbild entscheidend prägen, sind verstärkt gekennzeichnet.










STADT KRONBERG IM TAUNUS

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

SÜDLICH DER FRIEDRICHSTRASSE TEIL 2



BESTAND

-  GELTUNGSBEREICH
-  HÖHENLINIE
-  FLURSTÜCKSGRENZEN
-  GEBÄUDE MIT GENEIGTEM DACH
-  GEBÄUDE MIT FLACHDACH
-  ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
-  FUSSWEG
-  PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE
-  EINFAHRT
-  VERSIEGELTE FLÄCHE
-  BEGRÜNTE TIEFGARAGE
-  ZIER- UND NUTZGARTEN
-  LAUBBAUM
-  NADELBAUM
-  RAUMPRÄGENDE MAUER
-  RAUMPRÄGENDE HECKE

AZ.: S 182/95 DATUM: 07.04.97 FA

PLANERGRUPPE ASL

KIRSCHBAUMWEG 6
60489 FRANKFURT

TEL.: 069 / 78 88 28
FAX.: 069 / 789 62 46

8. Bauliches und grünordnerisches Konzept

In einem bebauten Gebiet ein städtebauliches Leitbild zu formulieren ist außerordentlich schwierig. Das Problem kann damit begründet werden, dass eine zu starke Generalisierung der Festsetzungen dazu führt, dass viele Grundstücke aufgrund ihrer unterschiedlichen Größen aus dem Rahmen fallen, da ihre Ausnutzungsdaten entweder zu hoch oder zu niedrig sind. Auf der anderen Seite kann eine zu detaillierte Festsetzung der Einzelbereiche eine städtebauliche Konzeptentwicklung verhindern, da ein Leitbild oftmals nicht mehr erkennbar ist und sich einzelne Betroffene ungleich behandelt fühlen. Eine städtebauliche Neuordnung des Gebietes ist nicht erforderlich, aber sicher ist eine über den Bestand hinausgehende, kleinteilige und ortsstilgerechte, bauliche Erweiterung sinnvoll.

Anmerkung:

Ein Beispiel zur Verdeutlichung der Neubau- und Umbauziele dient der folgende Detailplan. Er zeigt bauliche Änderungsmöglichkeiten für ein ausgewähltes Grundstück.



STADT KRONBERG IM TAUNUS

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

SÜDLICH DER
FRIEDRICHSTRASSE TEIL 2

BAUMASSNAHMEN M. 1: 500

ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK

Gemarkung	Schönberg
Flur	3
Flurstück	124/11

BESTAND

Grundstücksfläche	1.109 m²
Bebaute Grundfläche	-
GRZ	-
GFZ	-
Nutzung	unbebaut
Vollgeschosse	-
Bauweise	-

VORGABEN BEBAUUNGSPLAN

Nutzungsart	WA
Nutzungseinschränkungen	x
max. überbaubare Grundfläche	150 m²
GFZ	0,30
Vollgeschosse max.	II
Bauweise	o. / E
Drempelhöhe max.	0,50 m
Sockelhöhe max.	0,50 m
Traufhöhe max.	6,60 m über gewachsenem Gelände
Firsthöhe max.	9,00 m über gewachsenem Gelände
Dachhöhe max.	6,00 m
Dachneigung	0 - 50°
Lage der Stellplätze	In überbaubaren oder gekennzeichneten Flächen
Sonstige Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	x

GESTALTUNG

	GELTUNGSBEREICH		VERSIEGELTE FLÄCHE
	HÖHENLINIE		ZIER- UND NUTZGARTEN
	FLURSTÜCKSGRENZEN		BAUM VORHANDEN
	GEBÄUDE MIT GENEIGTEM DACH VORHANDEN		BAUM GEPLANT
	GEBÄUDE GEPLANT		RAUMPRÄGENDE MAUER
	GEBÄUDE MIT GENEIGTEM DACH GEPLANT		RAUMPRÄGENDE HECKE
	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE		FLIESSGEWÄSSER
	FUSSWEG		BRÜCKE
	EINFAHRT		

RECHT

	GELTUNGSBEREICH		ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE VERKEHRSBERUHGIGT
	HÖHENLINIE		ÖFFENTLICHER FUSSWEG
	FLURSTÜCKSGRENZEN		PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE
	ALLGEMEINES WOHNGEBIET		GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT
	BEZEICHNUNG DER GEBIETSBEREICHE		FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN O. TIEFGARAGEN
	ABGRENZUNG VERSCH. ARTEN U. MASZE DER BAULICHEN NUTZUNGEN		GRÜNFLÄCHE
	BAUGRENZE		ERHALTUNG ORTSBILD-PRÄGENDER BÄUME
	FIRSTRICHTUNG IN PFEILRICHTUNG		BAUM BESTAND
	FIRSTRICHTUNG WAHLWEISE		WASSERFLÄCHE

AZ.: S 182/95 DATUM: 09.06.97 UH

PLANERGRUPPE ASL

KIRSCHBAUMWEG 6
60489 FRANKFURT

TEL.: 069 / 78 88 28
FAX.: 069 / 789 62 46

9. Zeichnerische und textliche Festsetzungen

9.1 Bebauung

9.1.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet wird, bis auf eine Fläche für den Gemeinbedarf, als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Entsprechend dem Charakter des Gebietes sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Außer Wohngebäuden sind keine anderen Nutzungen zulässig.

Das Grundstück Friedrichstraße 37 (Flurstück 124/28) wird als Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten) ausgewiesen.

9.1.2 Umgrenzung der überbaubaren Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster sind entsprechend der vorgegebenen Grundfläche ohne Einschränkung überbaubar. Um eine größere Klarheit und Rechtssicherheit zu erlangen, wird in der Regel, jeweils die überbaubare Fläche eines Grundstücks als Einzelbaufenster festgesetzt. Diese werden nur dann über mehrere Grundstücke zusammengefaßt, wenn eine größere Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude, oder eine besondere städtebauliche Gestaltung erreicht werden soll. Alle Baufenster werden mit Baugrenzen umfaßt, um Freiheit bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken zu gewährleisten. Gleichzeitig ist die Tiefe der überbaubaren Flächen so gewählt, daß bei Ausschöpfung der zulässigen Grundflächenzahl, die Gebäude jeweils an der Erschließungsstraße stehen.

9.1.3 Grundfläche

Die Benachteiligung oder Bevorzugung einzelner Grundstücke soll vermieden werden. Deswegen wurde aufgrund der Bestandserhebung das Plangebiet in mehrere Bereiche aufgeteilt, für die die Größe der Grundfläche festgesetzt wird (siehe Tabelle). Dies dient dazu, im Rahmen der Gleichbehandlung die Grundfläche soweit möglich zu vereinheitlichen. Zielgröße ist eine überbaubare Fläche von ca. 150 m². Dabei orientiert sich die zukünftige Grundfläche im wesentlichen an dem Bestand, wobei jedoch bestehende Gebäude, die aufgrund ihres Volumens störend auf das Umfeld wirken, nicht gesichert werden. Eine Reduzierung der überbauten Fläche im Falle einer Neubebauung ist dann erforderlich. Ansonsten besteht für die Gebäude natürlich Bestandsschutz.

9.1.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der baulichen Situation des näheren Umfeldes, auf zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Um überzogene, insbesondere talseitige Gebäudehöhen zu vermeiden, werden zusätzlich Festsetzungen über die maximale Trauf- und Firsthöhen der baulichen Anlagen getroffen.

9.1.5 Geschoßfläche

Die Geschoßflächenzahl gibt das Verhältnis zwischen Bruttowohnfläche und Grundstücksgröße an. Entsprechend der vorgefundenen Situation und der städtebaulichen Zielsetzung wird das Gebiet in 3 Bereiche untergliedert, für die jeweils die gleiche Geschoßflächenzahl vorgegeben wird.

9.1.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Bei der Ermittlung der überbaubaren Fläche wurden Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und deren Zufahrten nicht berücksichtigt. Bei der Angabe der GRZ sind diese nicht inbegriffen. Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche, durch die genannten Anlagen aber um bis zu 50 % überschritten werden.

Pro Grundstück sind Flächen für mindestens einen Stellplatz und einen Garagenstellplatz vorgesehen. Soll pro Grundstück mehr als eine Wohneinheit realisiert werden, so sind die hierfür erforderlichen zusätzlichen Stellplätze innerhalb der überbaubaren Fläche nachzuweisen.

Nebenanlagen, die im Sinne der Landesbauordnung Gebäude darstellen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

9.1.7 Weitere Festsetzungen

Entsprechend der baulichen Gegebenheiten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flachdächer und geneigte Dächer bis maximal 45° zulässig. Die maximale Dachhöhe wird auf 6,00 m begrenzt.

Im gesamten Plangebiet wird offene Bauweise festgesetzt, die entsprechend der örtlichen Situation nach der Zulässigkeit von Einzelhäusern, bzw. Einzel- und Doppelhäusern klassifiziert wird.

Aufgrund der besonderen Bedeutung der Park- und Gartenflächen für das Plangebiet wird festgesetzt, daß die Grundstücksfreiflächen nur bis zu einem bestimmten Umfang versiegelt werden dürfen. Der Umfang wird gestaffelt festgesetzt.

Die Darstellung über die Art und das Maß der baulichen Nutzung erfolgt in den Bereichen zugeordneter Nutzungsschablonen. Die in der Nutzungsschablone und im Bebauungsplan dargestellten Zeichen der Anlage zur Planzeichen V'90, werden in der Legende zum Bebauungsplan bezeichnet und in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan erläutert.

Das Gebäude Friedrichstraße 37 (Flurstück 124/28) steht unter Denkmalschutz und wird entsprechend gekennzeichnet.

9.2 Landschaft

In Teilbereichen wird das Gebiet durch die Straßenblöcke mit Randbebauung und die parkartigen Grünbereiche in der Blockmitte geprägt.

Lediglich ein Grundstück im Plangebiet ist derzeit ungenutzt.

Bäume die über die Schutzwürdigkeit gemäß Baumschutzsatzung hinaus auch das Ortsbild mitprägen, sind im Plan gesondert gekennzeichnet. Diese Gehölze prägen das Orts- und Straßenbild entscheidend mit. Ersatzpflanzungen sind demzufolge an der gleichen oder an ähnlich markanten Punkten vorzunehmen. Der Kronenbereich der erhaltenswerten Bäume soll zur Erhaltung der Lebensgrundlage mindestens in einem Radius von 5 m von Bebauung und Befestigungen freigehalten werden.

Gleichzeitig soll der Anteil der Grünelemente, die den Charakter des Gebietes maßgeblich mitbestimmen, erhalten und gefördert werden. Zur Belebung des Ortsbildes und zur Verbesserung des ökologischen Wertes soll langfristig der Anteil der Laubgehölze auf 70 % erhöht werden. Zudem soll die Bepflanzung den Charakter des Gebietes unterstreichen, d. h. Zier- und Blütengehölze in den privaten Gärten, tragen zur Erhöhung der Erlebnisvielfalt bei und kennzeichnen das urbane, parkähnliche Erscheinungsbild. Dabei wird eine großzügige Durch- und Eingrünung angestrebt.

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und des Naturhaushaltes wird der Versiegelungsgrad auf ein Minimum begrenzt.

Dies trägt auch dazu bei den ortsbildbestimmenden hohen Grünanteil im Gebiet zu sichern.

9.3 Verkehr

Das Plangebiet ist verkehrlich voll erschlossen. Durch die Stadt Kronberg sind keine Erschließungsmaßnahmen mehr erforderlich. Vereinzelt ist die Erschließung von Baugrundstücken durch Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu sichern.

Die Straße "Am Hügel" ist eine Privatstraße und wird mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger belastet.

9.4 Technische Ver- und Entsorgung

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden, der Anschluß der geplanten Neubauten kann problemlos erfolgen. Eine Erweiterung der bestehenden Leitungen ist aufgrund des geringen zu erwartenden Bevölkerungszuwachses nicht notwendig.

Vereinzelt ist die Erschließung von Grundstücken durch Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde als Versorgungsträger zu sichern.

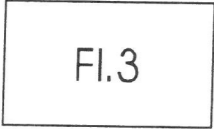
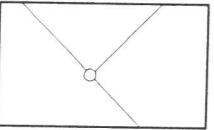
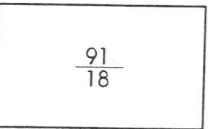
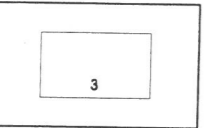
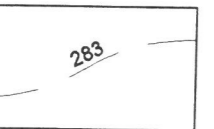
9.5 Umwelt

Schädliche Umweltauswirkungen sind aufgrund der Wohnnutzung nicht zu erwarten. Maßnahmen zum Immissions- bzw. Emissionsschutz sind nicht erforderlich.

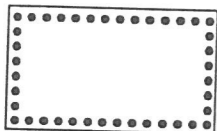
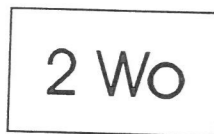
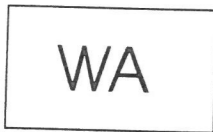
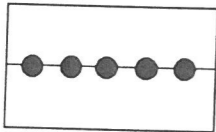
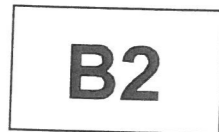
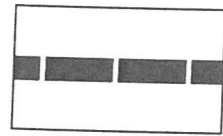
**Festsetzungen zum Bebauungsplan
gem. § 9 Abs. 1 BauGB**

9.6 Zeichnerische und textliche Festsetzung

9.6.1 Nachrichtliche Übernahmen bzw. Hinweise

	0.	
	0.1	Flurnummer z. B. Flur 3
	0.2	Flurstücksgrenze vorhanden
	0.3	Flurstücksnummer z. B. 91 / 18
	0.4	Vorhandenes Gebäude
	0.5	Höhenlinie mit Angabe der Höhe über N.N.
	0.6	Hinweis: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

TEIL A
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



1. **Geltungsbereich**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
2. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4, 16 und 17 BauNVO)
 - 2.1 Bezeichnung der Planbereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen, über die Art und das Maß der baulichen Nutzung.
 - 2.2 Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße der baulichen Nutzung oder Bauweise

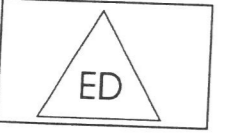
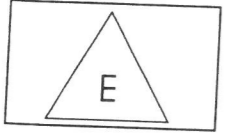
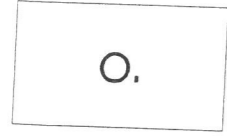
Anmerkung:
Die Privatstraße " Auf dem Hügel" grenzt die unterschiedlichen Nutzungsbereiche voneinander ab.
 - 2.3 Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)
 - 2.3.1 Außer Wohngebäuden sind keine anderen Nutzungen zulässig.
 - 2.3.2 Zahl der Wohnungen je Wohngebäude als Höchstgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr 6 BauGB)
Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
 - 2.4 Fläche für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - 2.4.1 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (hier Kindergarten)

II

GR 150 m²

0,40

3. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 19 und 20 BauNVO)
- 3.1 Als Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan angegebenen Werte als Höchstgrenze festgesetzt, soweit die überbaubaren Flächen oder die Festlegungen der Landesbauordnung nicht zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen.
- 3.2 Zahl der Vollgeschosse
- 3.2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 16 Abs. 4 BauNVO)
z. B. II
- 3.3 Grundfläche (§ 19 BauNVO)
z. B. Grundfläche 150 m²
- 3.4 Geschößflächenzahl (§ 20 BauNVO)
z.B. GFZ 0,40



4. Bauweise der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 1 - 2)

4.1 Bauweise

4.1.1 Offene Bauweise

4.1.2 nur Einzelhäuser zulässig

4.1.3 nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

5. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

5.1 Maximal zulässige Traufwandhöhe

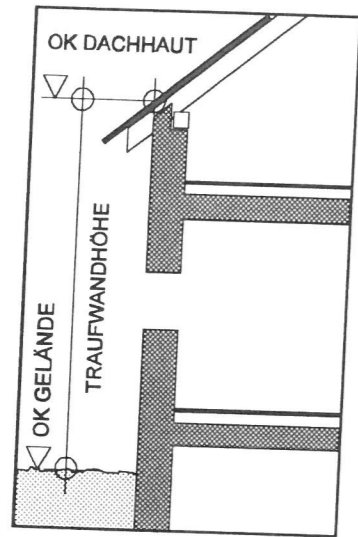
5.1.1 Die maximal zulässige Traufwandhöhe beträgt:

Planbereich	Höhe max. in m
-------------	----------------

A1/A2/A3/B1/B2/B3/	6,60
--------------------	------

B4/B5/B6/C1/C2/C3/	
--------------------	--

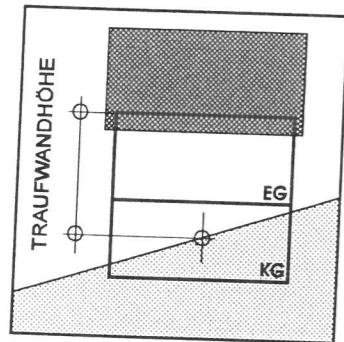
C4	
----	--



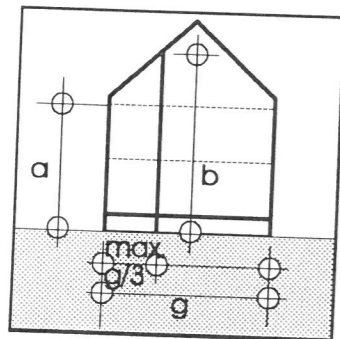
5.1.2 Die Traufwandhöhe wird wie folgt gemessen:

Bei geneigten Dächern:
Oberkante vorhandenes Gelände bis
Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit
Außenkante Fassade.

Bei Flachdächern:
Oberkante vorhandenes Gelände bis
Oberkante Attika.

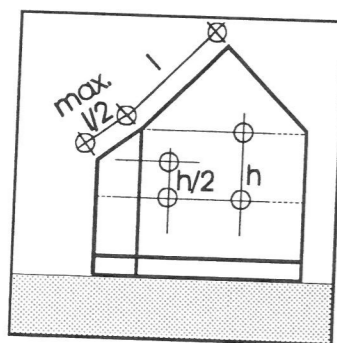


5.1.3 Bei schräg verlaufendem Geländeanschnitt bezieht sich das zulässige Maß der Traufwandhöhe auf die mittlere Traufwandhöhe der Fassaden.



5.1.4 Ausnahmen bilden Traufwandhöhen über Dacheinschnitten und Dachloggien. Die Tiefe des Dacheinschnittes bzw. des zurückspringenden Gebäudeteiles darf maximal $1/3$ der Gebäudebreite betragen.

a = max. zulässige Traufwandhöhe
b = Traufwandhöhe am Dacheinschnitt oder zurückspringenden Gebäudeteil



5.1.5 Abgeschleppte Dächer dürfen nur bis auf die Hälfte der Höhe des Vollgeschosses unter dem Dachgeschoß geführt werden. Die Länge des herabgezogenen Dachteiles darf max. die Hälfte der oberen Dachlänge betragen.

5.2 Maximale Drempelhöhe

5.2.1 Die maximal zulässige Drempelhöhe beträgt:

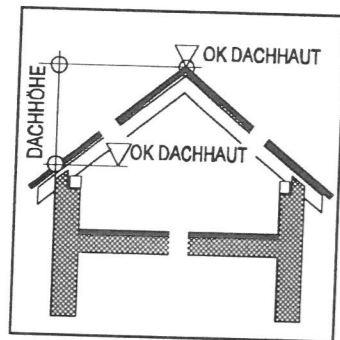
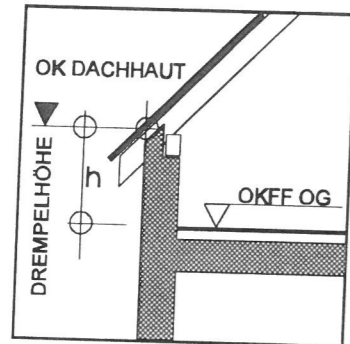
Planbereich	Höhe max. in m
-------------	----------------

A1/A2/A3/B1/B2/B3/B	0,50
---------------------	------

4/B5/B6/C1/C2/C3/C	
--------------------	--

4	
---	--

5.2.2 Die Drempelhöhe wird wie folgt gemessen:
Oberkante Fertigfußboden Dachgeschoß bis
Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit
Außenkante Fassade.



5.3 Dachhöhe

5.3.1 Die maximale Dachhöhe beträgt 6,00 m.

5.3.2 Die Dachhöhe wird wie folgt gemessen:
Schnittpunkt der Außenkante Fassade mit der
Oberkante Dachhaut bis Oberkante Dachhaut
am First.

5.4 Maximale Firsthöhe

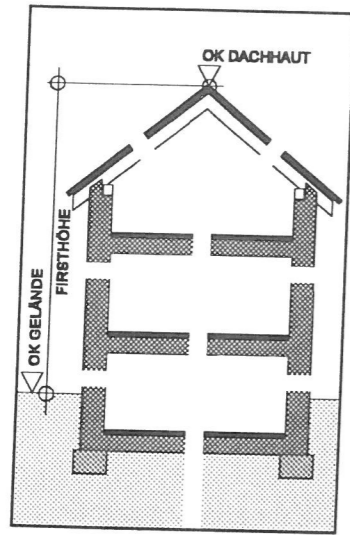
5.4.1 Die maximale Firsthöhe beträgt:

Planbereich	Höhe max. in m
-------------	----------------

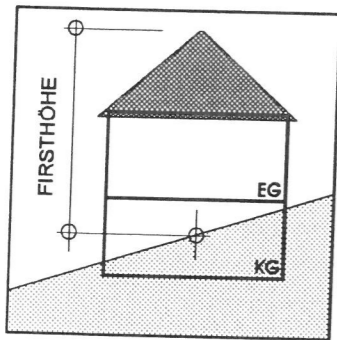
A1/A2/A3/B1/B2/B3/	9,00
--------------------	------

B4/B5/B6/C1/C2/C3/	
--------------------	--

C4	
----	--



5.4.2 Die Firsthöhe wird wie folgt gemessen:
Oberkante vorhandenes Gelände bis Oberkante Dachkante am First.



5.4.3 Bei schräg verlaufendem Geländeanschnitt bezieht sich das zulässige Maß der Firsthöhe auf die mittlere Geländehöhe entlang der Fassaden.

5.5 Maximale Sockelhöhe
(Höhenlage des Erdgeschoßes)

5.5.1 Die maximal zulässige Sockelhöhe beträgt:

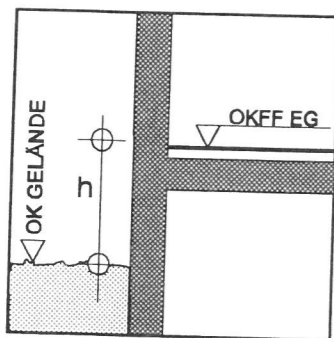
Planbereich	Höhe max. in m
-------------	----------------

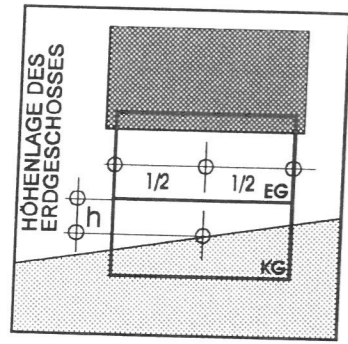
A1/A2/A3/B1/B2/B3/B	0,50
---------------------	------

4/B5/B6/C1/C2/C3/C	4
--------------------	---

5.5.2 Die Sockelhöhe wird wie folgt gemessen:

Oberkante vorhandenes Gelände bis Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes.



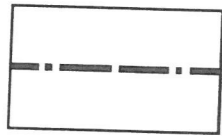


5.5.3 Bei schräg verlaufendem Geländeanschnitt bezieht sich das zulässige Maß der Sockelhöhe auf die mittlere Geländehöhe entlang der Fassaden.

5.6 Dem Bauantrag ist ein Höhenschnitt des vorhandenen und geplanten Geländes beizufügen.

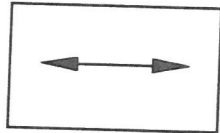
6. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

6.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

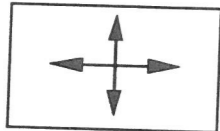


6.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

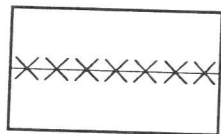
6.2.1 Hauptfirstrichtung entsprechend der Vorgabe der Pfeilrichtung



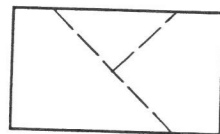
6.2.2 Hauptfirstrichtung wahlweise

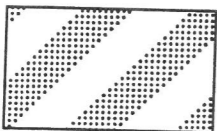
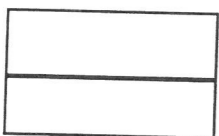
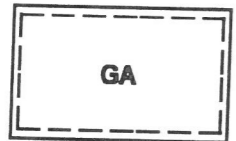


6.3 Abgrenzung unterschiedlicher Stellungen baulicher Anlagen



6.4 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (ohne rechtliche Bindung)





7. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 BauNVO)

7.1 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

7.2 Nur Stellplätze zulässig

7.3 Nur Garagen, Carports oder Nebenanlagen zulässig

7.4 Nur Tiefgaragen zulässig

8. Ein- und Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)

8.1 Ein- und Ausfahrt

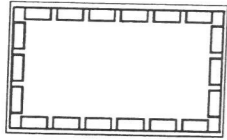
9. Öffentliche und private Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

9.1 Straßenbegrenzungslinie

9.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

9.2.1 Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigte Bereiche im Sinne des § 42 StVO vom 21.07.1980 - Fußgänger und Fahrverkehr sind gleichberechtigt.

Mischflächen, ohne Trennung der Verkehrsarten



- 10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauG)**
- 10.1 Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zugunsten der anliegenden Baugrundstücke zu sichern.
- 11. Bindungen für Bepflanzungen und für die
Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 11.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen
- In den privaten Gärten werden Neuanpflanzungen mit Blütensträuchern und standortgerechten Gehölzen gemäß nachstehender Auswahlliste empfohlen. Langfristig soll der Koniferenanteil im Baubebiet auf 30% der Gehölze reduziert werden.
- Bäume sind gemäß der jeweils gültigen Baumschutzsatzung der Stadt Kronberg zu erhalten. Bei unabweisbar notwendigen Gehölzabgängen, z. B. innerhalb der überbauten Flächen oder in geplanten Zufahrtsbereichen, sind Ersatzmaßnahmen vorzunehmen. Ersatzpflanzungen sollen ebenfalls entsprechend der Auswahlliste vorgenommen werden.
- Anmerkung:
Die Standorte der vorhandenen Bäume sind nicht eingemessen, sondern nach den Vorgaben einer Flugbildauswertung in die Planzeichnung übernommen.

11.1.1 Empfohlene Pflanzliste

Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

Sträucher :

<i>Cornus sanguinea</i>	gem. Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	gem. Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose

Blütensträucher:

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Buddleia davidii	Schmetterlingsstrauch
Deutzia - Arten und Sorten	Maiblumenstrauch
Wild-, Strauch- und Parkrosen	
Weigelia-Sorten	Weigelia
Syringa - Arten und Sorten	Flieder
Spiraea - Arten und Sorten	Spiersträucher
Philadelphus lemoinei	Jasmin
Philadelphus virginalis	Sommerjasmin
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Rosa arvensis	Feldrose
Viburnum - Arten und Sorten	Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Hecken :

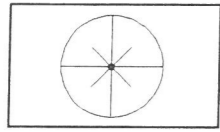
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

Kletterpflanzen :

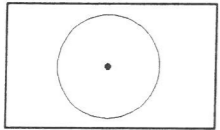
Clematis Hybriden	Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera Arten	Geißblatt (sommer- und immergrüne klet- ternde Arten!)
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich

11.2 Besondere Pflanzfestsetzungen

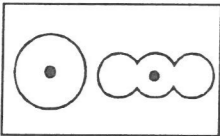
11.2.1 Nadelbaum Bestand



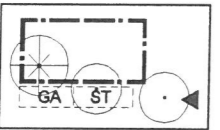
11.2.2 Laubbaum Bestand



11.2.3 Erhaltung von Einzelbäumen und Baum-, bzw. Gehölzgruppen, die das Ortsbild prägen.

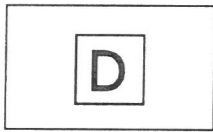


11.2.4 Bäume innerhalb der überbauten Flächen oder in geplanten Zufahrtbereichen für die Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind.



12. Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

12.1 Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (Friedrichstraße 37)



9.6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 3 HBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Flachdächer und geneigte Dächer bis maximal 45° zulässig.

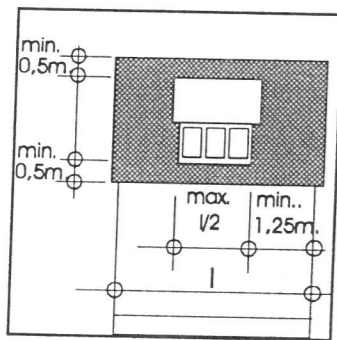
1.2 Dachgestaltung

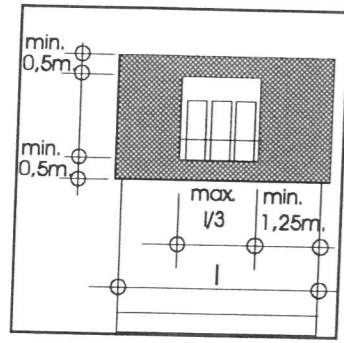
1.2.1 Dachgauben und Zwerchhäuser dürfen (einzeln oder in ihrer Summe) eine Länge von 1/2 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

Dachgauben müssen, gemessen in der Vertikalen, einen Abstand von mind. 0,5 m zur Vorderkante der zugehörigen Gebäudeaußenwand haben.

Der First von Gauben und Nebengiebeln muß, in der Vertikalen gemessen, einen Abstand von mind. 0,50 m zum Hauptfirst des Daches einhalten.

Der seitliche Abstand der Dachaufbauten von den Giebelseiten des Gebäudes muß mind. 1,25 m betragen.





1.1.2 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte dürfen (einzeln oder in ihrer Summe) eine Länge von $\frac{1}{3}$ der Trauflänge nicht überschreiten.

Sie müssen, gemessen in der Vertikalen, einen Abstand von mind. 0,5 m zur Vorderkante der zugehörigen Gebäudeaußenwand haben.

Die Oberkante des Dacheinschnittes muß, in der Vertikalen gemessen, einen Abstand von mind. 0,50 m zum Hauptfirst des Daches haben.

Der seitliche Abstand der Dacheinschnitte von den Giebelseiten muß mind. 1,25 m betragen.

1.1.3 Dacheindeckung von Tiefgaragen

Tiefgaragen sind vollflächig mit einer Dachbegrünung auszuführen.

2. Besondere Vorschriften über die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen und Umpflanzungen (Hecken) (§ 87 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Einfriedungen

In den Planbereichen sind entlang der Grundstücksgrenzen folgende Einfriedungen einzeln und in Kombination zulässig:

- a) lebende Hecken
- b) Zäune aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 1,50 m.
- c) Mauern aus Naturstein, Sichtmauerwerk bzw. verputztem Beton oder verputztem Mauerwerk bis 1,50 m Höhe
- d) Mauerpfeiler von nicht mehr als 0,60 m Breite in Kombination mit Holz-, Metallzäunen und Hecken bis zu 1,50 m Höhe.

Sichtschutzwände in Verbindung mit einer Gebäudeaußenwand dürfen eine Länge von 2,50 m und eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

**3. Besondere Vorschriften über die
gärtnerische Gestaltung der
Grundstücksfreiflächen
(§ 87 Abs. 1 Nr. 4 und 5 HBO)**

3.1 Befestigte Flächen

Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen dürfen für Zufahrten, Stellplätze, Wege, Terrassen und dgl. nur zu folgenden Anteilen in Anspruch genommen werden:

bei GRZ bis 0,15	20%
bei GRZ bis 0,20	25%
bei GRZ über 0,20	30%

Die übrigen Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3.2 Mülltonnenstandplätze

Mülltonnen sind mit einem festen Sichtschutz oder Bepflanzung zu umgeben.

3.3 Bodenversiegelung

Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.

3.4 Gartenmauern

Stützmauern, Terrasseneinfassungen u. ä. sind nur bis höchstens 1,30 m Höhe zulässig; bei Mauern über 30 cm Höhe sind Ausführungen in Sichtbeton unzulässig.

3.5 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen für Terrassen und Geländeterrassierungen sind so zu gestalten, daß eine natürlich wirkende Geländemodellierung entsteht.

10. Planstatistik und Umsetzungsmodalitäten

	Bestand	Planung
- Größe des Plangebietes	5,5 ha	5,5 ha
- öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,5 ha	ca. 0,5 ha
- private Verkehrsflächen	ca. 0,1 ha	ca. 0,1 ha
- private Grundstücksflächen	ca. 4,9 ha	ca. 4,9 ha
überbaute Fläche	ca. 0,7 ha	ca. 0,7 ha
- Anzahl der Baugrundstücke	50	ca. 53
mögliche mit der Planung zu verwirklichende Neubaufächen		4

Planunterlagen
Bestand und Recht M. 1 : 500